



CÓMO PRESENTAR UNA PETICIÓN DE AJUSTE DE RENTA



**PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND
19 de noviembre de 2021**

**Presentado por:
Abraham Gonzales & Christopher Villalta
Internos de Estudiantes Administrativos**

TEMAS CUBIERTOS

Propósito

**Resumen de la
Ordenanza de Renta
de Richmond**

**Propiedades
cubiertas bajo la
Ordenanza de Renta**

**¿Quién puede
presentar una
petición de ajuste de
renta?**

**Peticiones de ajuste
de renta de
inquilinos y
arrendadores**

**Cómo presentar una
petición**

**Resumen del proceso
de petición**

PROPÓSITO DE LA ORDENANZA DE RENTA

Promover la **estabilidad comunitaria y del vecindario, la vivienda sana y la asequibilidad para los inquilinos** en la Ciudad de Richmond, controlando los aumentos excesivos en la renta y los desalojos arbitrarios en la mayor medida permitida bajo la ley de California, al mismo tiempo garantizándoles una devolución justa a los Arrendadores.

La Ordenanza de Renta de Richmond (RMC 11.100)

Control de la renta

Las rentas están reguladas. La Renta Máxima Permissible es calculada tomando la **Renta Base** + **Ajustes Generales Anuales (aumento en el costo de vida)** + cualquier **Ajuste de Renta Individual** permisible que sea ordenado por un Auditor.

Ajuste General Anual (AGA): 100% del Índice de Precios del Consumidor en el Área de la Bahía (tasa de inflación)

Proceso de petición: mecanismo para aumentar o disminuir la MAR, con base en las razones permitidas por la Ordenanza de Renta

Renta base: la renta en efecto el **21 de julio de 2015** o la primera renta cobrada por inquilinos que se mudaron después de esa fecha.

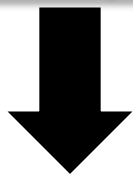
Causa justa para protección de desalojo

Un arrendador necesita tener una de las ocho “**causas justas**” para terminar la renta

- 1) Falta de pago de la renta
- 2) Incumplimiento del contrato de arrendamiento
- 3) Molestias
- 4) No dar acceso
- 5) Desalojar temporalmente para someter a reparaciones sustanciales
- 6) Mudanza del propietario/de un familiar del propietario
- 7) Retiro del mercado de renta (Ley Ellis)
- 8) Renta temporal

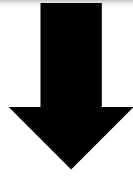
¿QUÉ PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA DE RENTA?

Cubiertas completamente
("Unidades de renta controlada"): control de la renta y causa justa para protecciones de desalojo



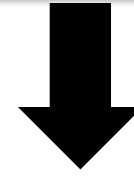
- ✓ Propiedades de unidades múltiples construidas en o antes del 1 de febrero de 1995

Parcialmente cubiertas:
solo causa justa para protecciones de desalojo (no control de la renta)



- ✓ Unidades subsidiadas, incluyendo rentas de la Sección 8
 - ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
 - ✓ Condominios
 - ✓ "Nuevas construcciones" construidas después del 1 de febrero de 1995*
- *Costa Hawkins exige que las unidades estén autorizadas con un certificado de ocupación (los permisos son definitivos y las unidades son aptas para residencias).

Exentas completamente: sin control de la renta y causa justa para protecciones de desalojo



- ✓ El Arrendador y el Inquilino comparten la cocina y/o el baño
- ✓ Hogares para familias individuales en donde una ADU permitida fue agregada y la casa principal es ocupada por el propietario.
- ✓ Asilos de ancianos

UNIDADES DE VIVIENDAS ACCESORIAS (ADU)

Unidades de Viviendas Accesorias (ADU) y la Ordenanza de la Renta



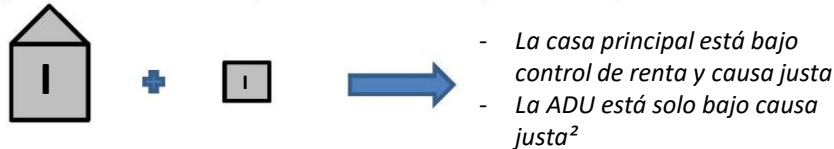
Si la vivienda principal es la residencia primaria del propietario y la 2da unidad es una ADU permitida, entonces...



Si la vivienda principal es la residencia primaria del propietario y la 2da unidad no está permitida, entonces...



Si ambas unidades están ocupadas por inquilinos y la 2da unidad es una ADU permitida, entonces...



Si ambas unidades están ocupadas por inquilinos y la 2da unidad no está permitida, entonces...



Si la vivienda principal está ocupada por inquilinos y la 2da unidad está ocupada por el propietario, entonces...



Clave

P = Ocupada por el propietario (residencia principal)
I = Ocupada por el inquilino



Casa principal



ADU permitida



2da unidad no permitida

Nota: todas las unidades están exentas del control de la renta si fueron construidas después de 1995

Para obtener más información sobre los requisitos ADU, comuníquese con la División de Planeación al (510) 620-6706

Para obtener más información sobre el Control de la Renta y la Causa Justa, comuníquese con el Programa de Renta al (510) 234-RENT (7368)

Referencias

1. RMC 11.100.040 (2)
2. RMC 11.100.030(d)(5)

¿QUIÉN PUEDE PRESENTAR UNA PETICIÓN DE AJUSTE DE RENTA?

- Cualquier inquilino o arrendador sujeto a las estipulaciones sobre el control de la renta de la Ordenanza de Renta puede presentar una petición de ajuste de renta. Las unidades de control de la renta también son llamadas Unidades Cubiertas Completamente, lo cual significa que aplican protecciones de causas justas para desalojo.
- Los inquilinos que crean que su unidad debe estar sujeta a las estipulaciones de control de la renta pero que no están seguros pueden presentar una petición. Estos casos normalmente involucran hogares que han sido subdivididos, que tienen garajes convertidos o que tienen una unidad de vivienda adicional (ADU).
- Los inquilinos o arrendadores pueden presentar la petición ellos mismos o pueden pedirle a un representante que la presente por ellos.
- Las unidades que no estén sujetas a control de renta no pueden presentar una petición de ajuste de la renta. Estas normalmente son propiedades que solo están bajo las Protecciones de Causa Justa de Desalojo, como los hogares de familias individuales (una unidad de vivienda en la propiedad), condominios o rentas subsidiadas por el gobierno, como las unidades de la Sección 8 o de Créditos Fiscales.

¿No está seguro si califica? Comuníquese con el Programa de Renta al 510-234-RENT [7368] para hablar con un Asesor de Vivienda.

PETICIONES DE AJUSTE DE RENTA DE INQUILINOS

Anexo A: Petición por Renta Excesiva debido a que el arrendador no disminuyó la renta o por cobrar renta por encima de la Renta Máxima Permisible (MAR)

Anexo B: Petición para reducir la renta debido a disminución de espacio, servicios y/o habitabilidad

Anexo C: Petición para reducir la renta debido a una reducción en el número de inquilinos permitidos

PETICIONES DE AJUSTE DE RENTA DE ARRENDADORES

Anexo A: Petición para aumentar la Renta Máxima Permisible (MAR) debido a aumentos en los costos operativos netos (“Devolución justa / MNOI”)

Anexo B: Petición para aumentar la Renta Máxima Permisible (MAR) debido a un aumento en el número de ocupantes permitido*

Anexo C: Petición para aumentar la Renta Máxima Permisible (MAR) debido a un aumento en el espacio o servicios

*Una petición de un aumento en el número de ocupantes no será aprobado si está relacionado con inquilinos adicionales de acuerdo con las Regulaciones del Consejo de Renta de Richmond, Capítulo 9, Sección 903 (B)(2)

Para encontrar más información y los formularios de petición, visite: <http://www.ci.richmond.ca.us/3631/Petition-Forms>

APRENDER A PRESENTAR UNA PETICIÓN

RESUMEN

La Ordenanza de Renta permite que las rentas sean reguladas y ajustadas a través del Proceso de Petición de Ajuste de Renta supervisado por un auditor. Piense en el auditor como un juez. El proceso es similar a un tribunal, pero el proceso es menos formal, ya que es un proceso administrativo realizado y completado a través del Programa de Renta y su personal.

Los arrendadores o inquilinos sujetos a las estipulaciones de la Ordenanza de Renta pueden presentar una petición solicitando un ajuste de la renta a la baja o al alza. Después de revisar los documentos y escuchar el testimonio, el auditor puede ordenar un ajuste para la renta si el solicitante ha probado su caso con una preponderancia de la evidencia (más del 50% de probabilidad).

PASOS PARA PRESENTAR UNA PETICIÓN CON EL PROGRAMA DE RENTA

Paso 1: Comuníquese con un Analista de Servicios del Programa de Renta para discutir su caso y aprender sus derechos bajo la Ordenanza de Renta y las regulaciones de renta. Cualquier persona interesada en presentar una petición debe consultar a un Analista de Servicios del Programa de Renta al (510) 234-RENT [7368] antes de presentar una petición para asegurarse de que la presentación sea correcta y para entender cómo funciona el proceso de petición del ajuste de renta. Los Analistas de Servicios del Programa de Renta están disponibles de lunes a viernes, de 9:00 AM a 12:00 PM y de 1:00 PM a 4:00 PM.

Paso 2: Complete el paquete del arrendador o inquilino. Este formulario debe ser llenado y presentado para que se considere que está completo.

Paso 3: Llene los anexos apropiados. Los arrendadores o inquilinos pueden hacer una petición por motivos múltiples al mismo tiempo.

PASOS PARA PRESENTAR UNA PETICIÓN CON EL PROGRAMA DE RENTA (CONTINUACIÓN)

Paso 4: Incluya su documentación o evidencia para respaldar el reclamo de la petición. Al presentar una petición, el peticionario debe enviar el contrato de arrendamiento, cartas, correos electrónicos, mensajes de texto, fotografías, videos, reportes de inspección y cualquier otra documentación para respaldar la base del ajuste de la renta. Recuerde que la decisión del ajuste de renta del auditor está basada en una preponderancia de la evidencia.

Paso 5: Llene y envíe una “Prueba de servicio” al Programa de Renta y a todas las partes. Una parte importante del proceso de petición es el requisito de que un peticionario debe llenar y enviar una “Prueba de servicio” junto con el paquete completo de petición (formularios, anexos y documentación). Al presentar una prueba de servicio, el peticionario está declarando bajo pena de perjurio que le entregará a la otra parte una copia de la petición que fue presentada al Programa de Renta.

Paso 6: Presentar una copia original usando los siguientes métodos:

Por correo: Programa de Renta de la Ciudad de Richmond, ATTN: Hearings Unit
440 Civic Center Plaza, Suite 200, Richmond, CA 94804

Por correo electrónico: Attn: Hearings Unit en rent@ci.richmond.ca.us

RESUMEN DEL PAQUETE DE PETICIÓN COMPLETO

Llenar la petición del inquilino

1. Paquete de petición del inquilino
2. Anexo(s) de la petición:
Anexo A - Exceso de renta para los cargos por encima de la MAR;
Anexo B - Disminución de espacio, servicios y/o habitabilidad
Anexo C - Reducción en el número de inquilinos permitidos
3. Prueba de notificación
4. Documentación de respaldo

Llenar la petición del arrendador

1. Paquete de petición del arrendador para ajuste de la renta individual
2. Anexo(s) de la petición:
Anexo A - Mantenimiento del ingreso operativo neto (MNOI);
Anexo B - Aumento del número de ocupantes;
Anexo C: Aumento del espacio o servicios
3. Prueba de notificación
4. Documentación de respaldo

RESUMEN DEL PROCESO DE PETICIÓN

DESPUÉS DE QUE SE PRESENTA UNA PETICIÓN CON EL PROGRAMA DE RENTA

- Cuando la petición haya sido recibida y revisada para determinar que esté completa, la otra parte tiene la oportunidad de presentar objeciones a la petición dentro de **veintiún (21) días naturales del envío de la notificación.**
- Después de que se termine la fecha límite de 21 días, se programará una conferencia de acuerdo y una notificación de audiencia, y se enviará una notificación de audiencia a todas las partes. Cualquiera de las partes puede solicitar una prolongación por escrito.
- Después de la audiencia, se emite una decisión que puede ser apelada por cualquiera de las partes dentro de **30 días (o 35 días si es enviada por correo)** de la decisión.

EL DÍA DE LA AUDIENCIA

Parte 1: Expectativas y preparaciones

- Antes de que empiece la audiencia, cada parte debe presentarse. El auditor no puede discutir el caso a menos que todas las partes estén presentes. La Conferencia y Audiencia de Liquidación solo puede proceder si todas las partes están participando, a menos que la parte que responde no se presente, en cuyo caso la audiencia aún puede continuar. Una falta de presentación de la parte peticionaria normalmente resultará en un rechazo de la petición.

Parte 2: Liquidación

- Cada petición y las objeciones correspondientes presentan oportunidades para posible motivación de liquidación.

Parte 3: Evidencia

- Las partes pueden haber presentado evidencia con su petición u objeciones. Cualquier otra documentación (como facturas, fotografías, mensajes de texto) que deba ser revisada durante la audiencia en forma de pruebas (un documento designado para respaldar o refutar un reclamo específico) debe ser proporcionada de forma electrónica para el Programa de Renta y para todas las partes, no menos de dos (2) días hábiles antes de la audiencia.

EL DÍA DE LA AUDIENCIA

Parte 4: Examinación cruzada

- El auditor le hará preguntas a las partes presentes sobre sus testimonios presentados previamente o evidencia para entender mejor la postura de las partes en el caso o para hacer preguntas que cuestionen su credibilidad o exactitud.

Parte 5: Refutación

- A discreción del auditor, cada parte puede tener la oportunidad de contradecir la evidencia presentada por la otra parte. Usted puede presentar evidencia (mensajes de texto, fotografías, documentos, etc.) para refutar o desmentir nueva evidencia presentada por la otra parte

Parte 6: Argumentos finales

- El auditor cerrará la audiencia y/o decidirá mantener el caso abierto para que siga siendo analizado y tomar una decisión posteriormente. Se enviará una decisión escrita a todas las partes después de la audiencia, de acuerdo con la Regulación 837 del Consejo de Renta de Richmond. La decisión podría ser enviada entre unas semanas y unos meses después de la audiencia.

DESPUÉS DE QUE SE COMPLETA LA PETICIÓN: PRESENTACIÓN DE APELACIÓN

- Cualquier parte puede apelar la decisión del auditor del Programa de Renta de Richmond dentro de treinta y cinco (35) días calendario de la fecha en que se envía por correo la decisión del auditor. Al apelar, la decisión es revisada por un Consejo de Renta de 5 miembros que actúan como jueces cuasi judiciales. El Consejo puede afirmar, revertir o modificar la decisión del auditor.
- Presentar una apelación oportuna pone en suspenso la finalidad de la decisión del auditor.
- Es posible presentar una apelación tardía, pero usted debe declarar la razón por escrito e incluirla con su apelación. La presentación atrasada de una apelación no detiene ninguna porción de la decisión del auditor.
- Después de que se presenta una apelación oportuna, el recurrente y el demandado son informados por el Programa de Renta sobre el requisito de presentarse y participar en la audiencia de apelación.
- Cualquier parte que desee apelar la decisión del Consejo de Renta puede buscar una revisión judicial presentando un Auto de Mandamiento Judicial Administrativo con el Tribunal Superior dentro de la jurisdicción.

¡GRACIAS!

Programa de Renta de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O

Visítenos en:

www.richmondrent.org